



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Polgármestere számára

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

Tárgy: Javaslát a Budapest VIII. kerület, József körút 43. földszint 2. szám alatti helyiség bérbeadására kiírt versenyztetési eljárás visszavonására

Az SZMSZ szerint ZÁRTAN tárgyalandó:

IGEN/NEM

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. GUTH CSONGOR IRODAVEZETŐ SK.

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *T. Ágyai*

JOGI KONTROLL: *AKB*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Handwritten signature]
CZUKKERNE DR. PINTÉR ERZSÉBET
JEGYZŐ

A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

Az SZMSZ szerint véleményezi: -

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület, József körút 43. földszint 2. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.

A társasházban összesen 25 db albetét került kialakításra, amelyből önkormányzati tulajdonban van 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség 2020. augusztus 13. napján került vissza az önkormányzat birtokába, azóta bérbeadás útján nem hasznosított. Az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettsége vízőrás helyiségre vonatkozóan 31.801,- Ft/hó.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület HVT III. területre esik, a Rév8 Zrt. tájékoztatása szerint a bérbeadásnak nincs akadálya.

[Handwritten mark]

Az ingatlan pince, földszint és galéria kialakítású, a földszinti üzlettér feletti tér cca 80%-ban galériázott. A galéria fa szerkezetű. Az alsó szint egy légtérű üzlettérből, irodából és vizes blokkból áll. Az utcai oldalon található galéria a portál ablak felé nyitott, a hátsó galéria több helyiségre osztott, természetes fényt nem kap. A pincébe a hátsó galéria mögött, felnyitható padlórészből nyíló fémvázás lépcső vezet. A pince száraz, világítás van, fűtés és víz ellátás nincs kialakítva, raktározásra alkalmas. Víz, villany és gáz önálló mérőórákkal rendelkezik, az áram-, víz-, és gázszolgáltatás üzemképes. A tulajdoni lapon feltüntetett alapterülethez képest a helyiség redukált hasznos alapterülete 290 m².

A **HESZTIA 2000 Bt.** (Leveleki Tünde) által 2021. február 22. napján készített, Bártfai László igazságügyi szakértő által 2021. március 11. napján jóváhagyott, értékbecslés szerint a helyiség **forgalmi értéke 126.270.000,- Ft** (435.400,- Ft/m²).

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester a 186/2021. (IV.13.) számú határozatában döntött a fenti helyiség **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás**on történő bérbeadásáról az alábbi feltételekkel:

- a.) a minimális bérleti díj összege **631.350,- Ft/hó + ÁFA**,
- b.) a pályázat bírálati szempontja:
 - a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
 - a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)
- c.) a pályázatban érintett helyiségre nem adható be olyan ajánlat, amely a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú Határozat II. Fejezetének 8. a) pontja szerinti 25%-os bérleti díj kategóriába tartozó (italbolt, dohányárusítás, játékterem, szexshop), illetve kölcsönző, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), raktározás tevékenység végzésére vonatkozik.
- d.) Kiíró kiköti, hogy az ingatlanra csak olyan ajánlat adható be, amely szeszárusítás nélküli tevékenység végzésére vonatkozik.
- e.) Kiíró kiköti, hogy pályázónak a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.
- f.) Kiíró kiköti, hogy amennyiben a nyertes pályázó határozott időre köt bérleti szerződést, az a bérbeadó ilyen irányú döntése esetén a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseire figyelemmel meghosszabbítható.

A pályázati felhívás kifüggesztésére 2021. április 15-én került sor. A helyiségre pályázati dokumentáció eddig nem került megvásárlásra.

Az ingatlan iránt Budapest Főváros Önkormányzata érdeklődik. Budapest Főváros Önkormányzata államháztartási körbe eső szervezet. Tekintettel arra, hogy az államháztartási körbe eső szervezet részére történő bérbeadás, eladás esetén a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdése alapján a versenyeztetés mellőzhető, a versenyeztetési eljárás visszavonása indokolt. A pályázati dokumentáció második bekezdése szerint a Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni.

Javasoljuk a Budapest VIII. kerület, József körút 43. földszint 2. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt **nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás**

visszavonását. A visszavonásról szóló hirdetményt javasoljuk közzétenni az Önkormányzat honlapján, az Önkormányzat hivatalos lapjában, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hirdetőtábláján és honlapján.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a pályázati eljárás visszavonása. A döntés negatívan befolyásolja az Önkormányzat bevételeit, mivel így a helyiség után az Önkormányzatot terhelik az ingatlan után fizetendő közüzemi díjak.

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogsabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világiárvány (a továbbiakban: koronavírus világiárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot.

A Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítása és tulajdonjogának átruházása esetén a hasznosító és a tulajdonjogot szerző személyének kiválasztására kell alkalmazni, ha a versenytárgyalás tartása jogszabály alapján kötelező, vagy a tulajdonosi joggyakorló előírta, hogy a vagyonelemet versenyeztetési eljárással kell hasznosítani vagy a tulajdonjogot átruházni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:74. § (3) bekezdése szerint a felhívást tevő fél a felhívásban megjelölt határidő lejártáig felhívását visszavonhatja. A pályázati felhívás második bekezdése szerint a Kiíró a versenyeztetési eljárás bármely szakaszában jogosult a versenyeztetési eljárást visszavonni.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének/2021. (V.....) számú határozata

A Budapest VIII. kerület, József körút 43. földszint 2. szám alatti helyiség bérbeadására kiírt versenyeztetési eljárás visszavonása

A képviselő-testület

- 1.) **visszavonja a Budapest VIII. kerület, József körút 43. földszint 2. szám alatti 36694/0/A/2 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 195 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadására a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét gyakorló polgármester 186/2021. (IV.13.) számú határozatával kiírt pályázati eljárást;**
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti döntés közzétételére az Önkormányzat honlapján és lapjában, a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján és hirdetőtábláján.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2021. április 26.

Tisztelettel:

Kovács Ottó sk.
igazgatósági elnök

